

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第202號

原告 陸立機械工業有限公司

法定代理人 蔡素香

訴訟代理人 施驊陞律師

被告 佑維實業股份有限公司

特別代理人 鍾傑名律師

監察人 林溪水

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地，面積1,479.04平方公尺之廠房即彰化縣○○鄉○○段00000○號廠房騰空返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣3,870,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣11,600,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴聲明第一項原為：被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號廠房騰空遷讓返還原告號。嗣以民事更正訴之聲明狀更正訴之聲明第一項為：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地，面積1,47

01 9.04平方公尺之廠房騰空返還予原告。經核原告就訴之聲明
02 第一項所為更正面積及位置部分，僅係依彰化縣和美地政事
03 務所建物測量成果圖特定遷讓廠房之面積及範圍，實為補充
04 聲明使之完足、明確，並未變更訴訟標的，而屬事實上陳述
05 之補充及更正，並非訴之變更或追加，核與前開規定相符，
06 應予准許。

07 貳、實體事項

08 一、原告起訴主張略以：

09 (一)緣原告於民國(下同)109年4月21日與被告佑維實業股份有
10 限公司(下稱被告公司)簽立廠房租賃契約(下稱系爭租賃
11 契約)，同意將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號廠房
12 (系爭廠房)全部出租予被告公司，並約定租賃期間自109
13 年4月21日至114年4月30日止。系爭租賃契約第三條明定，
14 被告公司應自109年起，於年底前一次性開立明年須給付之
15 即期支票並於每月7日前給付原告新臺幣(下同)231,000
16 元，而後雙方約定改為按月以匯款方式給付租金。又系爭租
17 賃契約第15條第2款明定，被告公司延遲繳付租金達兩個月
18 以上者，原告得終止租約，回收租賃標的物。詎被告公司自
19 113年6月起未給付租金，被告公司迄今尚積欠原告113年6月
20 7日、113年7月7日、113年8月7日之租金，共計693,000元，
21 顯已積欠租金達兩個月以上，原告於113年6月28日以存證信
22 函催告請求被告給付欠繳租金，惟被告公司不予置理，原告
23 即依系爭租賃契約第15條第2款及民法第440條規定，於113
24 年8月8日以存證信函終止兩造間系爭租賃契約，並請被告公
25 司遷離，然被告公司之原負責人已死亡，現任負責人僅為臨
26 時管理人無法處理，原告為求慎重，故再以民事起訴狀繕本
27 之送達作為終止兩造間系爭租賃契約之意思表示，終止系爭
28 租賃契約。又原告為系爭廠房之所有權人，系爭租賃契約既
29 因被告公司積欠三個月租金共計693,000元，而經原告合法
30 終止，被告公司自應將租賃物即系爭廠房回復原狀並返還原
31 告，惟被告公司迄未遷讓系爭廠房，屬無法律上正當權源而

01 占有系爭廠房。為此，爰依民法第455條前段、第767條前段
02 規定，提起本件訴訟，請求被告公司騰空遷讓返還系爭廠房
03 等語。

04 (二)並聲明：

- 05 1.被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地，面積1,4
06 79.04平方公尺之廠房騰空返還予原告。
- 07 2.前項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 08 3.訴訟費用由被告負擔。

09 二、被告答辯略以：

10 (一)被告公司唯一董事劉達成於112年3月24日死亡，嗣經臺灣臺
11 北地方法院以112年司字第30號民事裁定選任李旦律師為臨
12 時管理人，惟李旦律師日前以其經努力仍無法使被告公司之
13 股東召開股東會補選董事為由，聲請解任臨時管理人，故被
14 告公司目前僅設監察人即第三人林溪水，而於113年6月起無
15 法動用公司資產繼續給付租金，準此，兩造簽訂系爭租賃契
16 約後，被告就其應負支付義務之租金，於113年6月前，均有
17 依民法第439條及系爭租賃契約約定，於約定日期支付完
18 畢。惟因被告公司之原法定代理人死亡後，無董事可行使職
19 權，致被告公司無法運作，被告公司之業務及營運均停頓，
20 無法繼續繳納租金等情，均非兩造於訂立系爭租賃契約當時
21 所得預見，故簽訂系爭租賃契約之背景及其後情事發展顯然
22 已有重大變更，而有民法第227條之2所規定情事變更之情
23 狀，如要求被告公司繼續給付原告租金，對被告公司顯然有
24 失公平合理，故原告不得請求被告公司於恢復正常營運前繼
25 續給付租金等語。

26 (二)並聲明：

- 27 1.原告之訴駁回。
- 28 2.訴訟費用由原告負擔。
- 29 3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條

01 前段定有明文。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
02 者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，
03 民法第767條第1項前段、中段定有明文。經查，原告主張其
04 於109年4月21日將其所有之系爭廠房出租予被告並簽訂系爭
05 租賃契約，而被告已積欠3個月之租金，並繼續占有系爭廠
06 房等語，業據其提出公證書、廠房租賃契約書、建物登記第
07 一類謄本、土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、彰化縣和美
08 地政事務所建物測量圖、不動產買賣契約書、廠房照片、租
09 金收入表、新光商業銀行活期存款交易明細在卷可佐（見彰
10 補卷第15至21頁、第89至141頁），亦為被告所不爭執，原
11 告之上開主張，堪信為真實。依民法第440條第1項之規定，
12 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
13 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
14 契約；復依兩造所簽訂之系爭租賃契約第15條第2款之約定
15 條款，約定乙方（即被告公司）遲延繳付租金達兩個月以上
16 者，甲方（即原告）得隨時通知乙方（即被告公司）終止本
17 約，收回租賃標的物，已繳租金不予退還。據此，被告於11
18 3年6月7日、113年7月7日、113年8月7日皆未給付原告租
19 金，已積欠原告3個月之租金，共計693,000元，經原告於11
20 3年6月28日寄發存證信函，通知被告應給付其所積欠之租金
21 予原告，惟被告仍未履行，原告復於113年8月8日以台中北
22 屯郵局第474號存證信函，通知被告終止租約，有彰化過溝
23 仔郵局000100號存證信函、台中北屯郵局000474號存證信
24 函、存證信函回執在卷可憑（見彰補卷第23至28頁、第143
25 至144頁），足認原告已依民法第440條第1項之規定、系爭
26 租賃契約第15條第2款之約定條款，向被告公司行使租賃關
27 係之單方終止權，且該意思表示已到達被告公司而發生效
28 力，是系爭租賃契約業經原告合法終止而失其效力，被告公
29 司迄今仍占用系爭廠房，自屬無權占有，而侵害原告對系爭
30 廠房之所有權甚明，從而，原告請求被告公司應將系爭廠房
31 騰空，並將系爭廠房返還予原告，即屬有據。

01 (二)至被告公司辯稱其唯一董事死亡後，無董事可行使職權，致
02 被告公司業務及營運均停頓，而無法繼續繳納租金，此情均
03 非兩造於訂立系爭租賃契約當時所得預見，訂約之背景及其
04 後情事發展顯然已有重大變更，而有民法第227條之2所規定
05 情事變更之情狀，如要求被告公司繼續給付原告租金，對被
06 告公司顯然有失公平合理，原告不得請求被告公司於恢復正
07 常營運前繼續給付租金云云，惟本院遍閱全案卷證，原告並
08 無請求被告公司於恢復正常營運前繼續給付租金，本院自無
09 從就被告公司此部分答辯為何審理、裁判，被告公司對此容
10 有誤解，附此敘明。

11 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條前段規定，請
12 求被告公司騰空遷讓返還系爭廠房，為有理由，應予准許。
13 又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經
14 核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
16 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
17 爰不逐一論列，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

20 民事第四庭 法官 姚銘鴻

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

25 書記官 楊美芳